



Une autre vie s'invente ici



Monsieur Sébastien Chochois  
Vice-Président en charge de l'Attractivité du  
Territoire et de l'Aménagement Intégré de l'Espace  
Communauté d'Agglomération du Boulonnais  
1, Bd du Bassin Napoléon  
62321 BOULOGNE-SUR-MER CEDEX

Nos réf :  
LF/VE-2025-44

Le Wast, le 13 mars 2025

Objet : Modification simplifiée n°4

Monsieur le Vice-Président,

Par courrier en date du 17 février 2025, vous m'avez fait transmettre le projet de modification simplifiée n°4 de votre PLU afin de recueillir les éventuelles remarques du Syndicat mixte du Parc à ce sujet et je vous en remercie.

Le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale s'est investi dès le début dans l'élaboration de votre PLU dans le souci de contribuer à la définition d'un projet de territoire prenant pleinement en compte les richesses patrimoniales et intégrant les orientations de la charte du Parc naturel régional.

Au vu des modifications envisagées, le Syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional émet un avis favorable assorti des remarques et propositions détaillées en annexe et d'une réserve quant à l'évolution du règlement de la zone N dont les possibilités offertes de construction en annexe de 30 m<sup>2</sup>, à distance du bâti existant, nous apparaissent disproportionnées.

L'équipe technique du Parc naturel régional se tient à votre disposition pour vous accompagner dans les étapes de la mise en œuvre et de l'évolution de votre document de planification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Sophie WAROT-LEMAIRE  
Conseillère Départementale  
Présidente du Parc naturel régional des  
Caps et Marais d'Opale



Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale - Manoir du Huisbois BP 22 62142 Le Wast - Tél: 03 21 87 90 90  
info@parc-opale.fr • www.parc-opale.fr • facebook : Parc Opale

Alpilles, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnies provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Briere, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevaches en Limousin, Montagne de Reims, Mont-Ventoux, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise - Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte-Baume, Scarpe-Escaut, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord



**Procédure de modification du PLUI  
de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais**

**Remarques et propositions du Syndicat mixte du Parc naturel régional  
des Caps et Marais d'Opale**

- Sur la commune d'Echinghen, l'emplacement réservé pour la création d'un sentier pédestre est situé en zonage indicé ZH (zone humide), en ZNIEFF (type 1 Vallée de St Martin Boulogne et 2 Complexe bocager du bas Boulonnais et de la Liane), en zone de PPRI de la Liane. Une vigilance particulière sera à porter à l'éventuel projet compte tenu de la sensibilité du secteur.
- A Nesles, concernant l'autorisation de reconversion de la parcelle AE29, la protection du pigeonnier et du porche devra faire l'objet d'une certaine attention.
- Sur le secteur d'OAP de la Basse Flaque à Neufchâtel-Hardelot : le Syndicat mixte du Parc salue la modification permettant de préserver ce qui semble être un verger et l'implantation d'un espace vert et de jeux. C'est un réel avantage pour le paysage et la convivialité du quartier. Le Parc recommande cependant des voies traversantes plutôt qu'impasses, ce qui pourrait permettre de densifier le secteur ou assurer de la mitoyenneté : les densités préconisées aujourd'hui sont inférieures à celles de la Charte. Enfin, l'emplacement de l'espace de « tamponnement des eaux pluviales » est à corrélérer avec la topographie du site.
- A Pittefaux :
  - La création d'un emplacement réservé pour un sentier d'accès à la ruine de la chapelle, est la traduction dans le PLUI d'un souhait de valorisation du site par la commune préalablement partagé avec les équipes du Parc. La largeur prévue incluant l'éventualité d'une pose de clôture serait à considérer en lien avec l'occupation de la parcelle. L'implantation d'une clôture peut, au bénéfice du projet, ne pas être indispensable. Il serait intéressant de pouvoir relier ce site à un itinéraire pédestre d'intérêt communautaire.
  - Le projet d'emplacement réservé créé à vocation de parking paysager, sur la parcelle AC 133, est localisé en zone A interrogeant sur la compatibilité du projet avec l'usage du sol sur ce zonage. A noter également que cette parcelle est située en Espace remarquable du littoral, Znieff de type 1 *Vallée du Wimereux entre Wimille et Belle et Houlefort*.
  - Concernant la parcelle AC25, l'autorisation de reconversion est effectivement pertinente. Toutefois, la reconnaissance patrimoniale n'est pas très justifiée, les bâtiments ayant déjà été beaucoup modifiés.
  - Concernant la parcelle AC19, la protection patrimoniale proposée est effectivement nécessaire, et l'autorisation de reconversion pertinente.

.../...

- A Saint-Martin-Boulogne, nous profitons de ces modifications du PLUI pour vous signaler que le plan des servitudes patrimoniales liées à la cathédrale Notre-Dame de Boulogne (ancienne) et au château d'Aumont n'est pas à jour. Depuis la loi LCAP en 2016, le fait qu'il existe un SPR ne se substitue pas, en dehors de son emprise, aux rayons de 500 m liés aux monuments historiques. Ceux-ci doivent donc impérativement figurer sur le règlement graphique des différentes communes de la CAB. Cette analyse juridique a été confirmée par Loïc Levin, Architecte des Bâtiments de France.
- A Wimereux : Les OAP sur ces secteurs diffus permettent avantagement de cadrer l'urbanisation afin d'assurer une densité minimale sur ces espaces résiduels, bien que celle-ci reste inférieure à celle recommandée par la Charte. Le terrain étant exigué rue Jean Moulin, il est probable que le verger prévu soit peu fréquenté. Sur les orientations d'aménagements paysagers, les techniciens du Parc sont disponibles afin d'apporter un accompagnement technique notamment sur le choix d'essences adaptées au lieu.
- Sur l'évolution du règlement en zone N permettant la construction d'une annexe jusqu'à *30 m<sup>2</sup> par unité foncière associée aux constructions à destination d'habitation et dans un rayon de 50 m par rapport à la construction principale* : le Syndicat mixte du Parc émet une réserve craignant que cette évolution ne soit propice au développement d'un phénomène de « cabanisation », notamment à vocation touristique, en zone N et recommande de limiter la possibilité de construction d'annexes sur cette zone à l'extension des constructions existantes.